

**УДК 330.322****Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России****Кокин Александр Семенович**

Доктор экономических наук,  
профессор кафедры «Финансы и кредит»,  
Институт экономики и предпринимательства,  
Нижегородский государственный национальный исследовательский  
университет им. Н.И. Лобачевского,  
603008, Российская Федерация, Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 37;  
e-mail: kockin@mail.ru

**Осколков Илья Михайлович**

Кандидат экономических наук,  
старший преподаватель кафедры «Финансы и кредит»,  
Институт экономики и предпринимательства,  
Нижегородский государственный национальный исследовательский  
университет им. Н.И. Лобачевского,  
603008, Российская Федерация, Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 37;  
e-mail: oskolkoff.ilya@yandex.ru

**Трофимова Дарья Сергеевна**

Студент,  
Институт экономики и предпринимательства,  
Нижегородский государственный национальный исследовательский  
университет им. Н.И. Лобачевского,  
603008, Российская Федерация, Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 37;  
e-mail: trofim.d@list.ru

**Ситников Руслан Романович**

Студент,  
Институт экономики и предпринимательства,  
Нижегородский государственный национальный исследовательский  
университет им. Н.И. Лобачевского,  
603008, Российская Федерация, Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 37;  
e-mail: ruslan.sitnikov94@mail.ru

**Аннотация**

Предметом исследования в работе является ипотечный рынок жилищного кредитования в России. Целью исследования ставилась задача, каким образом

распределяются объемы выданных ипотечных жилищных кредитов по округам РФ в денежном выражении, динамике средневзвешенных процентных ставок, средневзвешенных сроков и динамики задолженности. Методологией исследования явились: Федеральные законы об ипотеке, Гражданский кодекс Российской Федерации, а также методы статистической обработки информации по ипотечному жилищному кредитованию. В результате исследования получены данные о том, как распределяются объемы выданных ипотечных жилищных кредитов по округам РФ в денежном выражении, динамика средневзвешенных процентных ставок, динамика задолженности по округам. Анализ результатов исследования ипотечных жилищных кредитов показал, что за последние годы происходил серьезный спад по данному виду кредита. Основной причиной спада жилищного кредитования является экономическая ситуация в стране: падение курса рубля по отношению к ведущим мировым валютам, снижение реально располагаемых доходов населения страны, высокий уровень инфляции и как следствие высокого уровня инфляции – повышение ключевой ставки ЦБ России и высокие процентные ставки коммерческих банков.

#### **Для цитирования в научных исследованиях**

Кокин А.С., Осколков И.М., Трофимова Д.С., Ситников Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Том 8. № 5А. С. 127-142.

#### **Ключевые слова**

Ипотечные кредиты, рынок ипотечных кредитов, финансовый рынок, валовый внутренний продукт, экономика.

## **Введение**

Ипотечное кредитование необходимо для экономического и социального развития любого государства. Особенно его роль может быть заметна в период выхода из экономического кризиса. Во-первых, развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности; во-вторых, развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис. Вследствие этого действительно становится необходимым развитие такой формы кредитования в России.

Сегодня обеспечение граждан нашей страны комфортным и доступным жильем является крайне актуальной проблемой. В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования возникают различные проблемы в обеспечении граждан жильем с помощью ипотеки. Приобрести недвижимость на собственные средства способен далеко не каждый, поэтому перед населением встает вопрос привлечения заемных средств. И здесь наиболее приемлемой должен стать ипотечный кредит. Анализ существующих тенденций на российском рынке ипотечного кредитования позволит разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке.

Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Ипотечный кредит – это долгосрочное обязательство заемщика, исполнение которого обеспечивается залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Ипотека регулируется федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998г. №102-ФЗ (в ред. от 26.06.2016г.) и Гражданским кодексом Российской Федерации от 30 ноября 1994 №51-ФЗ (в ред. от 31.01.2016 г.).

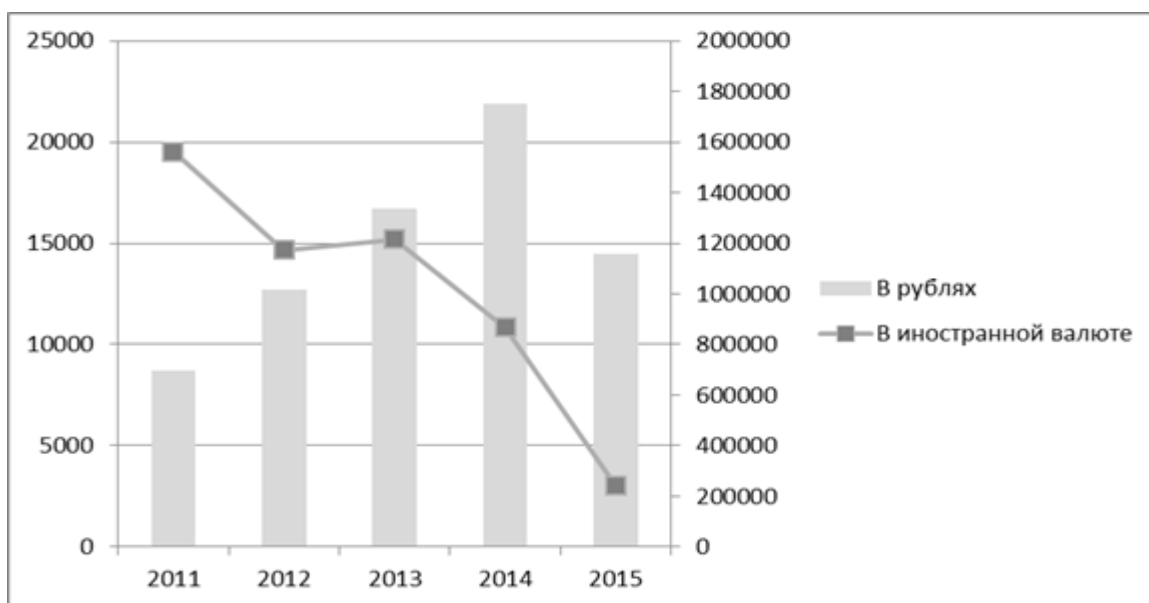
### Анализ ипотечного ранка жилищного кредитования в России

Одним из основных показателей развития ипотечного кредитования в стране является доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитования. По данным Международного валютного фонда на 1 января 2015 г. отношение кредитов на жилую недвижимость к совокупным кредитам и займам в Российской Федерации составило 8 процентов, что является очень низким показателем. Так, например, в Австралии этот показатель равен 62,7 процента, в Норвегии – 43,4 процента, в Швеции – 35,9 процента [Воронина, 2016].

Также уровень развития ипотечного жилищного кредитования оценивается мировым сообществом по его доле в валовом внутреннем продукте. Отметим, что данный показатель в развитых странах рыночной ориентации находится на достаточно высоком уровне. Так, в странах ЕС он составляет 44 процента, в США – 71 процент, в Голландии – 90 процентов. В таких странах, как Колумбия, Южная Корея, величина данного показателя находится на отметке 12-14 процентов ВВП.

В этой связи рассмотрим динамику объема выданных ипотечных жилищных кредитов (см. рис. 1) и их доли в общем объеме ВВП применительно к российской практике (см. таб. 1).

На рисунке 1 представлена динамика объемов выданных ипотечных кредитов в РФ на 2011–2015 г.



**Рисунок 1 – Динамика объемов предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте, в млн руб.**

По данным Банка России, в январе 2015 года выдано 43 025 ипотечных кредитов на общую сумму 70,5 млрд рублей, что составляет порядка 90% от уровня января 2014 года как в

количественном, так и в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,63 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года. За первые два месяца 2015 года объемы выдач ипотечных кредитов в рублях составили 149,6 млрд. руб., что меньше, чем в первые два месяца 2014 года (197,3 млрд. руб., на 24,1%). Положительным моментом является то, что по прогнозам экспертов ожидался еще больший спад. Этого не произошло, так как банки выдавали ранее одобренные кредиты на прежних условиях. На 01.08.2015 года банки выдали ипотечных кредитов на сумму около 534,7 млрд. рублей, что на 42,34% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года (на 01.08.2014 года данный показатель составлял 927,23 млрд. рублей).

При этом в декабре 2014 года был показан «рекордный» за все время объем выдач ипотечных кредитов – 223 млрд. руб., что объясняется ажиотажным спросом на квартиры в условиях резкой девальвации рубля.

Что касается динамики объемов предоставленных кредитов в иностранной валюте, необходимо отметить резкое снижение объема с 15195 млн руб. в 2013г. до 3030 млн руб. в 2015г. Объем кредитов, выданных в иностранной валюте, за 2015 год сократился в 3 раза по сравнению с прошлым годом и в абсолютных значениях не превышает 3 млрд. рублей, то есть на данные кредиты приходится менее 0,3% от общего объема выданных в этом сегменте. Данная тенденция связана с резким ростом курса евро и доллара по отношению к рублю в начале года. В результате кредиты в валюте перестали привлекать заемщиков по причине высокого риска, кроме того, снизилось и их предложение в связи с тем, что большинство банков отказались от данного продукта.

Динамика объема ВВП и доли предоставленных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) представлены в таблице 1.

**Таблица 1 – Динамика объема ВВП и доли предоставленных ИЖК в ВВП**

	2011	2012	2013	2014	2015
ВВП в рыночных ценах, млрд руб.	59698,1	66926,9	71016,7	77945,1	80804,3
Доля объемов предоставленных ИЖК в ВВП, %	1,2	1,54	1,91	2,26	1,44

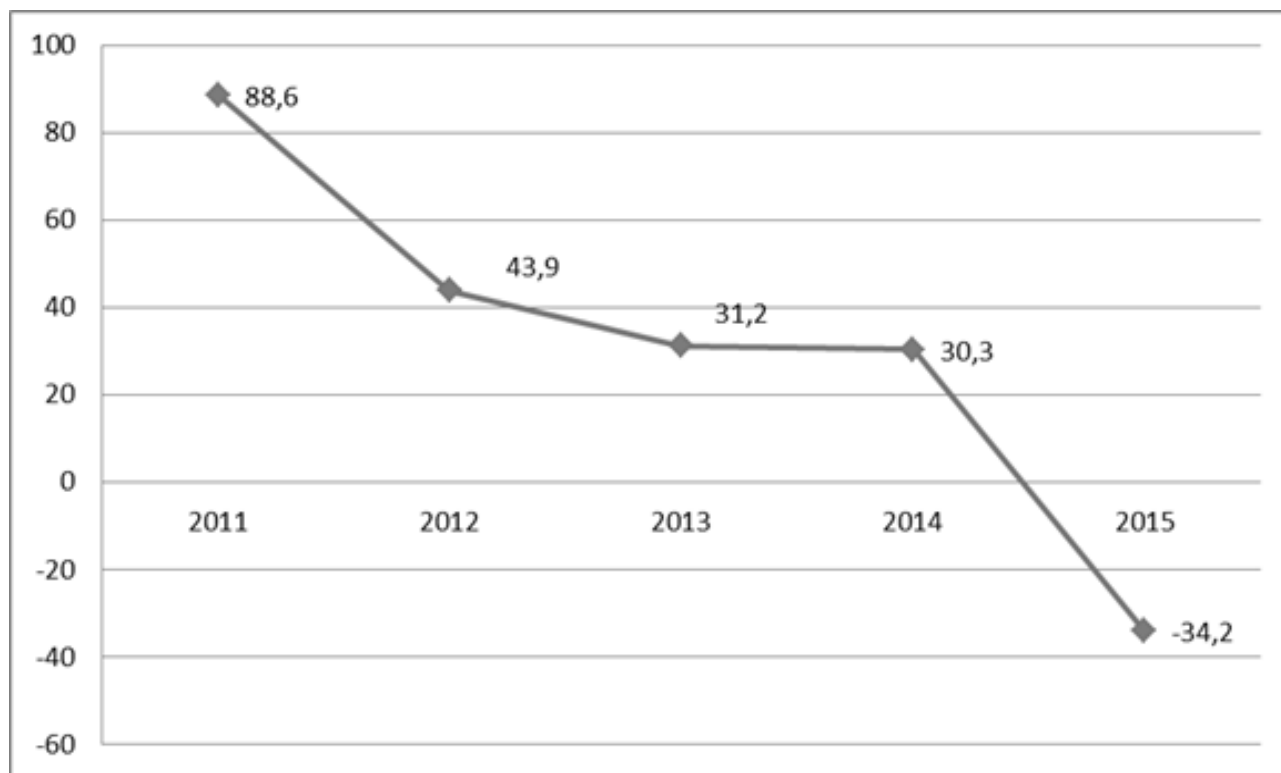
Из представленных данных следует, что с 2011 по 2014 год ипотечное кредитование активно развивалось и его доля в объеме ВВП выросла до 2,26 процента. Это свидетельствует о стабилизации экономической ситуации, которая повлекла за собой улучшение качества жизни граждан.

### **Мировой финансовый кризис 2008 года**

Мировой финансовый кризис 2008 года оказал негативное воздействие на экономическую ситуацию в России. Произошло уменьшение ресурсной базы банков в результате значительного оттока капитала [Куликов, Янин, 2014]. Однако ситуация на ипотечном рынке начала стабилизироваться благодаря поддержке системы ипотечного кредитования со стороны государства, о чем свидетельствует рост доли ипотечного кредитования в объеме ВВП за период

с 2009 по 2014 г. с 0,39 до 2,26 процента. Рост процентной ставки, а также геополитическая обстановка повлияли на объем выданных ипотечных кредитов в 2015 году – они уменьшились на треть в денежном выражении по сравнению с 2014 годом, а их доля в ВВП - на 36 процентов.

Можно сделать вывод, что в 2015 году наблюдался отрицательный темп прироста объема ипотечных жилищных кредитов к предыдущему году (см. рис. 2).



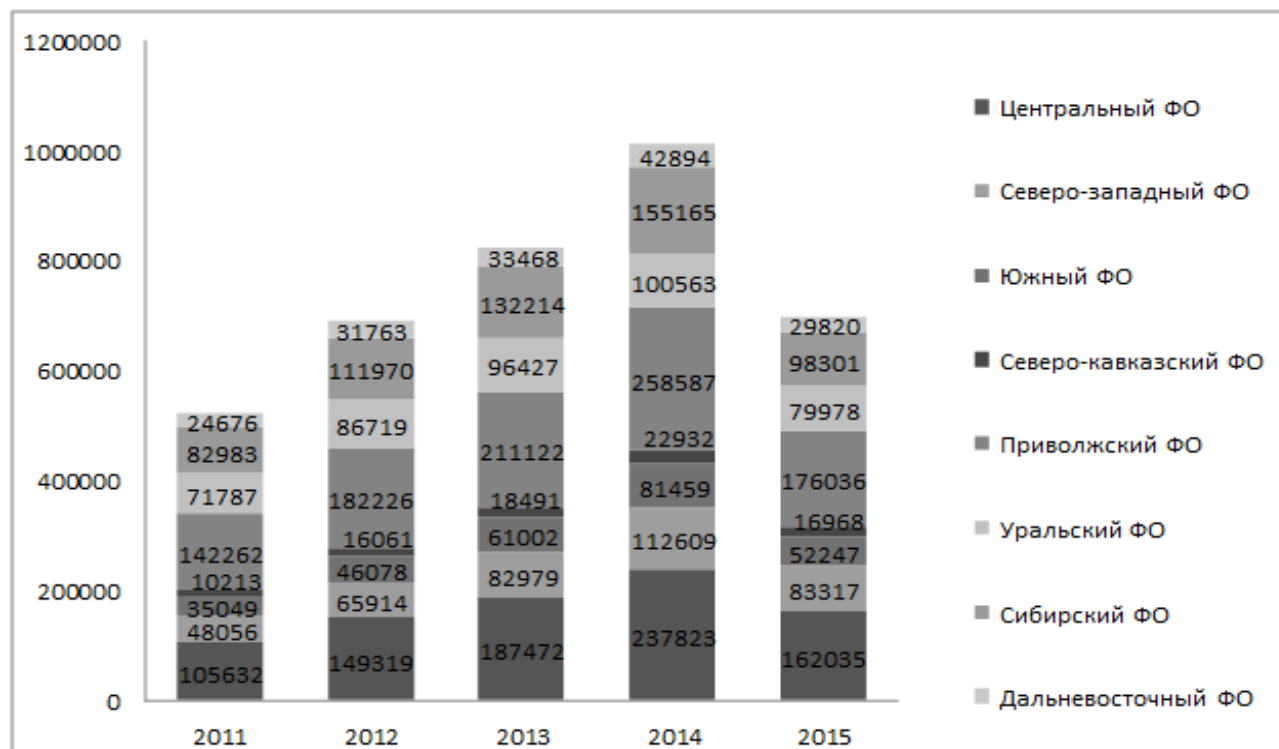
**Рисунок 2 – Темп прироста объема ИЖК к предыдущему периоду, %**

В таблице 2 представлено распределение объема выданных ипотечных кредитов по округам.

**Таблица 2 – Распределение объема выданных ипотечных кредитов с разбивкой по округам в рублях, млн руб.**

	Центральный ФО	Северо-западный ФО	Южный ФО	Северо-кавказский ФО	Приволжский ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальневосточный ФО
11	105632	48056	35049	10213	142262	71787	82983	24676
212	149319	65914	46078	16061	182226	86719	111970	31763
213	187472	82979	1002	18491	211122	96427	132214	33468
214	237823	112609	81459	22932	258587	100563	155165	42894
215	162035	83317	52247	16968	176036	79978	98301	29820

Из представленных данных следует, что лидерами по объему выданных ипотечных кредитов являются Приволжский федеральный округ и Центральный федеральный округ (см. рис. 3).



**Рисунок 3 – Распределение объема выданных ипотечных кредитов с разбивкой по округам в рублях, млн руб.**

Рассматривая долю регионального распределения объема выданных ипотечных кредитов, необходимо отметить, что она неравномерная по стране. Это обусловлено разницей в экономическом развитии каждого округа, а также разным количеством проживающих и их финансовым благополучием [Бойцова, Орехов, 2013]. По объему выданных в 2015 году ипотечных кредитов лидирует Приволжский ФО с долей 25,2%, на последнем месте Северо-Кавказский ФО – 2,4% (см. табл. 3).

**Таблица 3 – Распределение объема выданных ипотечных кредитов с разбивкой по округам на 01.01.2016 г.**

Федеральные округа	Объем выданных ипотечных кредитов (%)
Центральный	23,2
Северо-Западный	11,9
Южный	7,5
Северо-Кавказский	2,4
Приволжский	25,2
Уральский	11,4
Сибирский	14,1
Дальневосточный	4,2
Крымский	-

Наибольшее снижение объема кредитования из округов РФ зафиксировано в Сибирском федеральном округе, оно достигло 52% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – на 01.08.2015 года в регионе было выдано кредитов на 61 млрд. рублей против 125,547 млрд. рублей в 2014 году.

Среди регионов по темпам снижения выданных с начала года ипотечных кредитов лидерами стали Чукотский автономный округ (59,6%), Республика Бурятия (57,7%), Республика Тыва (56,19%), Томская область (55,41%), Омская область (54,19%), Новосибирская область (54,18%), Республика Коми (53,36%), Иркутская область (52,38%), Красноярский край (52,22%), Москва (50,93%).

### Процентные ставки

Процентная ставка является одним из самых противоречивых элементов ипотечного жилищного кредитования. На ее величину влияют различные факторы, одним из которых является стоимость привлечения ресурсов с финансовых рынков. В этой связи процентная ставка активно реагирует на изменения экономической ситуации, складывающиеся в стране в разные периоды времени [Королева, 2015].

Динамика средневзвешенных процентных ставок по ИЖК в рублях и в валюте показана на рисунке 4.

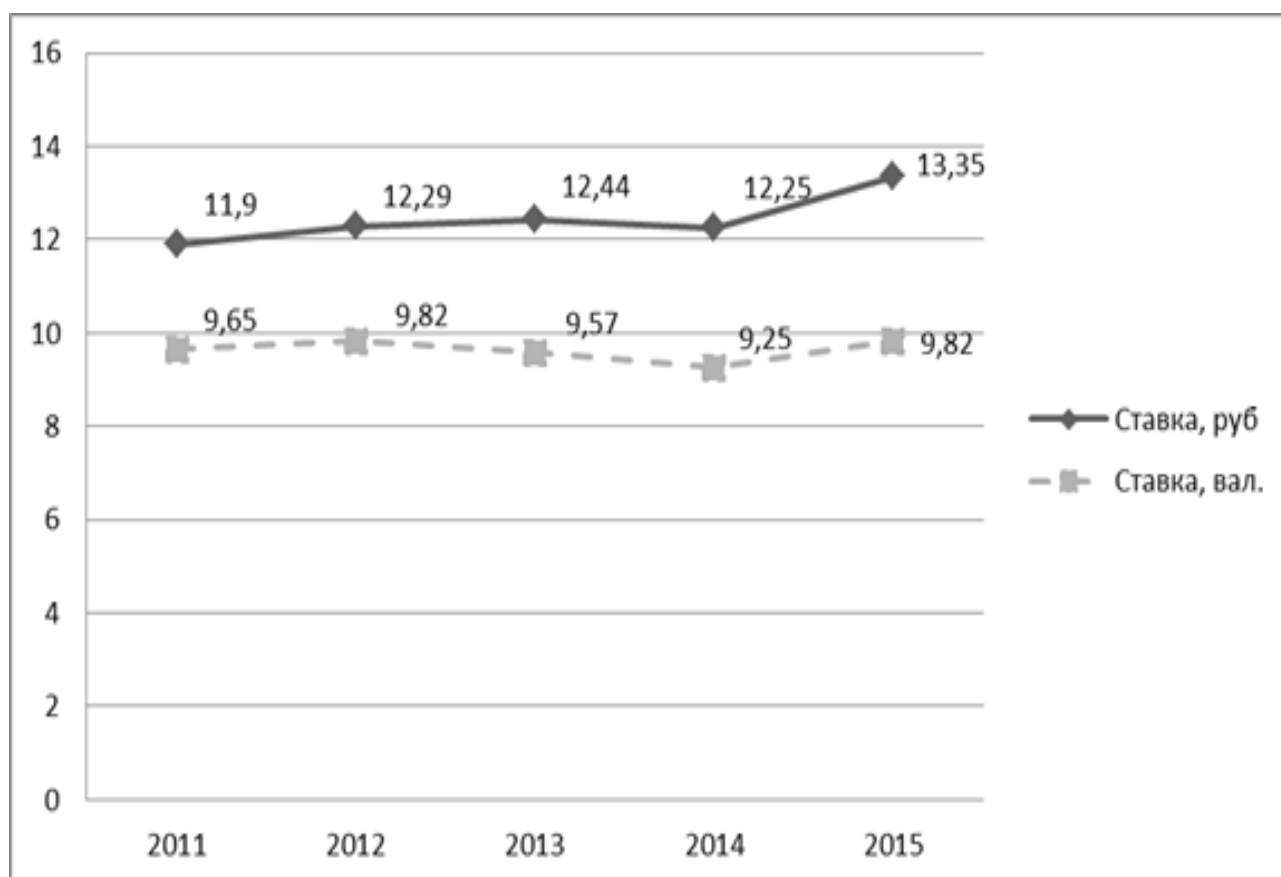


Рисунок 4 - Динамика средневзвешенных процентных ставок по ИЖК в рублях и в валюте, %

Анализируя динамику изменения процентной ставки по выданным ипотечным кредитам за период с 2011 по 2015 г. надо отметить, что самый высокий уровень сложился по итогам 2015 г. (13,35% по кредитам в рублях, 9,82% по кредитам в иностранной валюте). Самый низкий уровень процентных ставок по рублевым кредитам сложился в 2011 г. – 11,9%, а по валютной ипотеке в 2014 г. – 9,25%. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в 2015 г. по сравнению с 2014 г. несколько увеличилась и по итогам года составила 13,35%, а в валюте – 9,82% (см. рис. 4).

Процентные ставки по выдаваемым кредитам выросли в 2015 году на 1,1% по сравнению с 2014 годом по рублевым кредитам, и на 0,57% и по валютным кредитам. Отметим, что платеж по среднему российскому ипотечному кредиту (на 3,5 млн. руб. и 20 лет) при увеличении ставки с 12,2% до 14,4% вырастает с 39 до 45 тысяч рублей, на 15%. При этом обязательное страхование и прочие комиссии по сделке добавляют от 0,5% до 1% годовых к эффективной ставке. С учетом реального снижения доходов населения и ужесточения требований банков к заемщикам, ипотека становится менее доступной.

Общее повышение уровня нестабильности, геополитические элементы повышения валютных рисков могут сыграть и в пользу ипотеки. Это связано с тем, что ипотечное кредитование привязано к ценам на недвижимость. Нельзя исключать из внимания, что многие граждане предпочитают конвертировать свои сбережения в той или иной валюте в первоначальный платеж на покупку недвижимости [Коростелева, 2014]. Это может вызвать еще больший спрос на ипотеку.

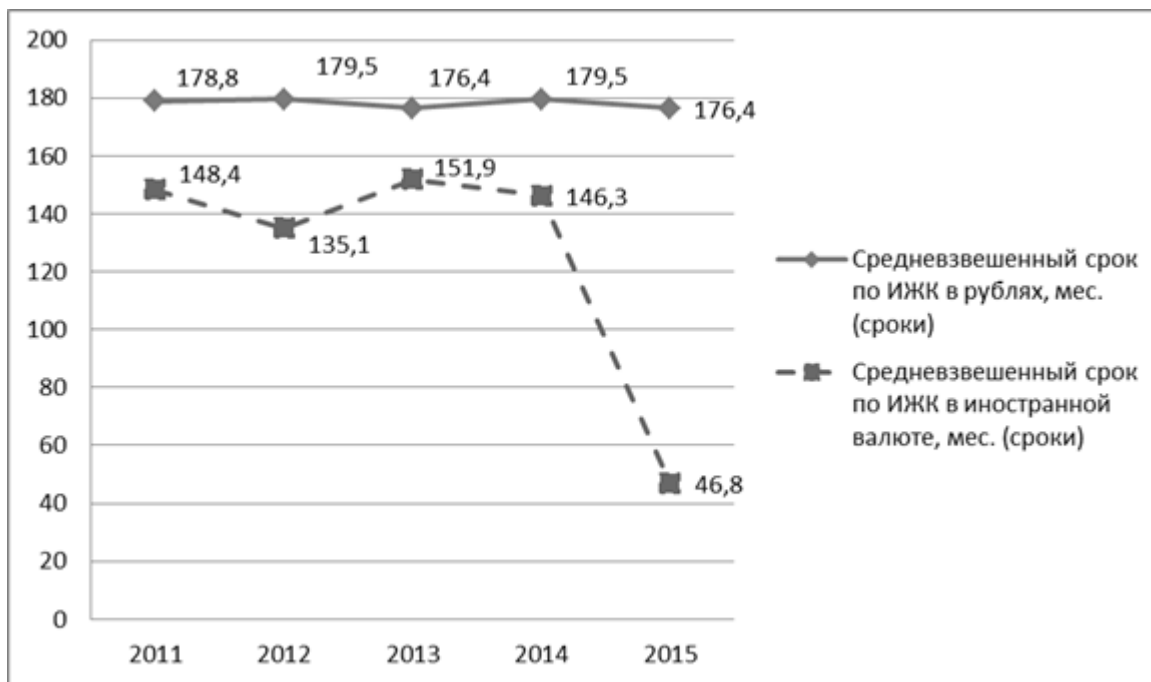
Инфляционная составляющая – это основная составляющая процентной ставки по ипотеке. Инфляция за 2015 г. достигла 12 процентов. Для того, чтобы сбережения в банках не обесценивались, банки должны предлагать ставки процента по депозитам никак не меньше 12 процентов. В реальности она должна составлять 12,5-13 процентов, что будет привлекательно для населения. Так же банку необходимо добавить свои операционные издержки, как правило, на это уходит 1 процент.

По всем кредитам, выданным физическим лицам, средний уровень просрочки часто составляет около 5 процентов, а средний уровень просрочки по ипотечным кредитам – 1,5-2 процентов. В связи с этим банку нужно учесть еще 1,5 процента как рисковую составляющую цены ипотеки. Итого мы получаем 15 процентов, а все что выше, это уже прибыль банка. Банки при ставке 15 процентов закладывают среднюю норму прибыли на актив 1 процент, что, в общем, вполне достаточно. Во многих странах банки закладывают и меньше, так как ипотечный продукт долгий, и даже получая небольшую прибыль с ипотеки, банк может получить необходимую рентабельность за счет дополнительных продуктов [Коротаева, Радюкова, Черкашев, 2015]. Хотя, на сегодня в России средневзвешенная ставка высока и достигла 13,3 процентов, но проведя анализ составляющих процентной ставки, мы видим, что ее минимальный размер должен составлять 15 процентов.

Анализируя динамику средневзвешенного срока по выданным ипотечным кредитам, можно проследить отчетливую тенденцию снижения данного показателя. За период с 2011 по 2015 г. срок по выданным ипотечным кредитам в рублях и в иностранной валюте уменьшился в среднегодовом показателе на 2,4 и 101,6 месяца соответственно.

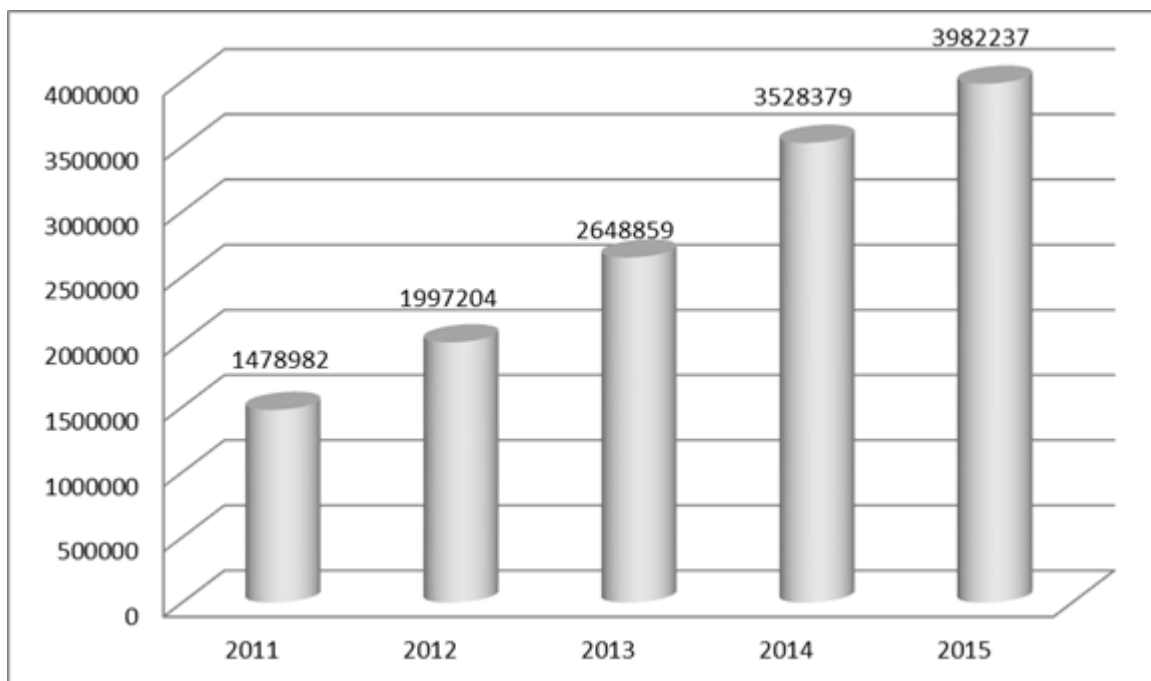
На рисунке 5 показана динамика средневзвешенного срока по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях и в иностранной валюте (в месяцах).





**Рисунок 5 – Динамика средневзвешенного срока по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях и в иностранной валюте (сроки – месяцы)**

На сегодняшний день по-прежнему остается актуальной проблема роста объема задолженности по ипотечным кредитам (см. рис. 6).

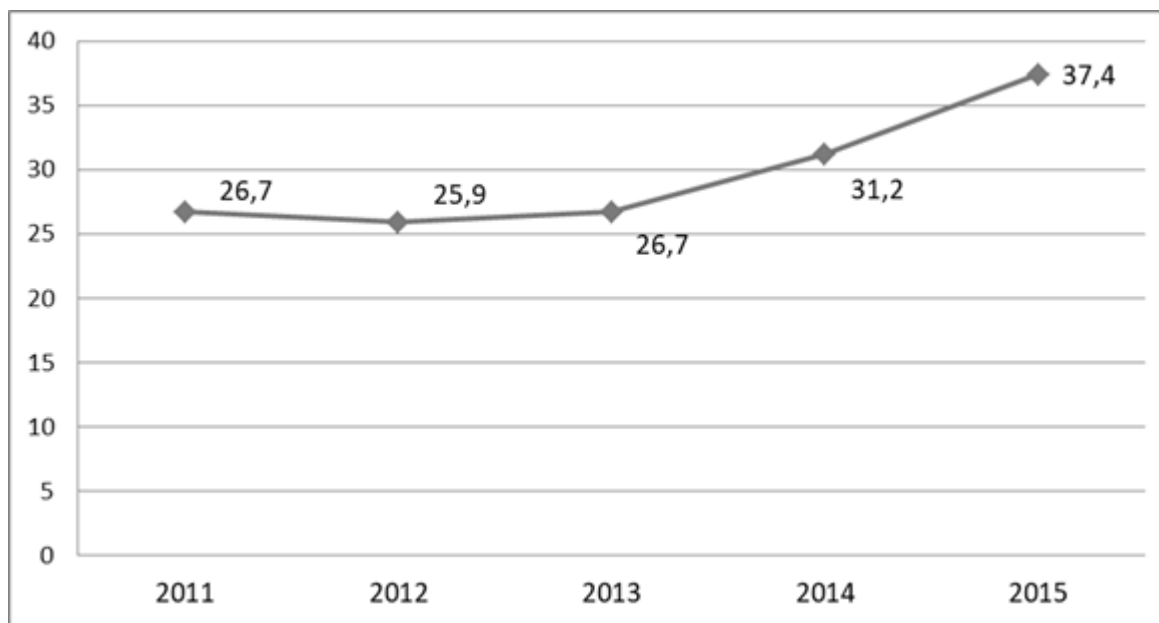


**Рисунок 6 – Динамика задолженности по ИЖК, млн руб.**

За рассмотренный период мы наблюдаем активную тенденцию к росту, и с каждым годом задолженность увеличивается в среднем на 625 миллиардов рублей в год. Если сравнивать

показатели за 2011 год и 2015 год, то мы наблюдаем увеличение задолженности по предоставленным рублевым кредитам почти в 2,7 раза. Такое увеличение связано с тем, что многие банки после кризиса стали предлагать продукты по перекредитованию в рублях.

Динамика доли задолженности по ИЖК в сумме задолженности по кредитам физических лиц показана на рисунке 7.



**Рисунок 7 – Динамика доли задолженности по ИЖК в сумме задолженности по кредитам физических лиц, %**

На сегодняшний день отчетливо прослеживается тенденция роста доли задолженности по ипотечным жилищным кредитам в сумме задолженности по кредитам физических лиц. С 2011 года этот показатель увеличился с 26,7% до 37,4% в 2015 году (см. рис. 7).

### **Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам в разрезе федеральных округов РФ**

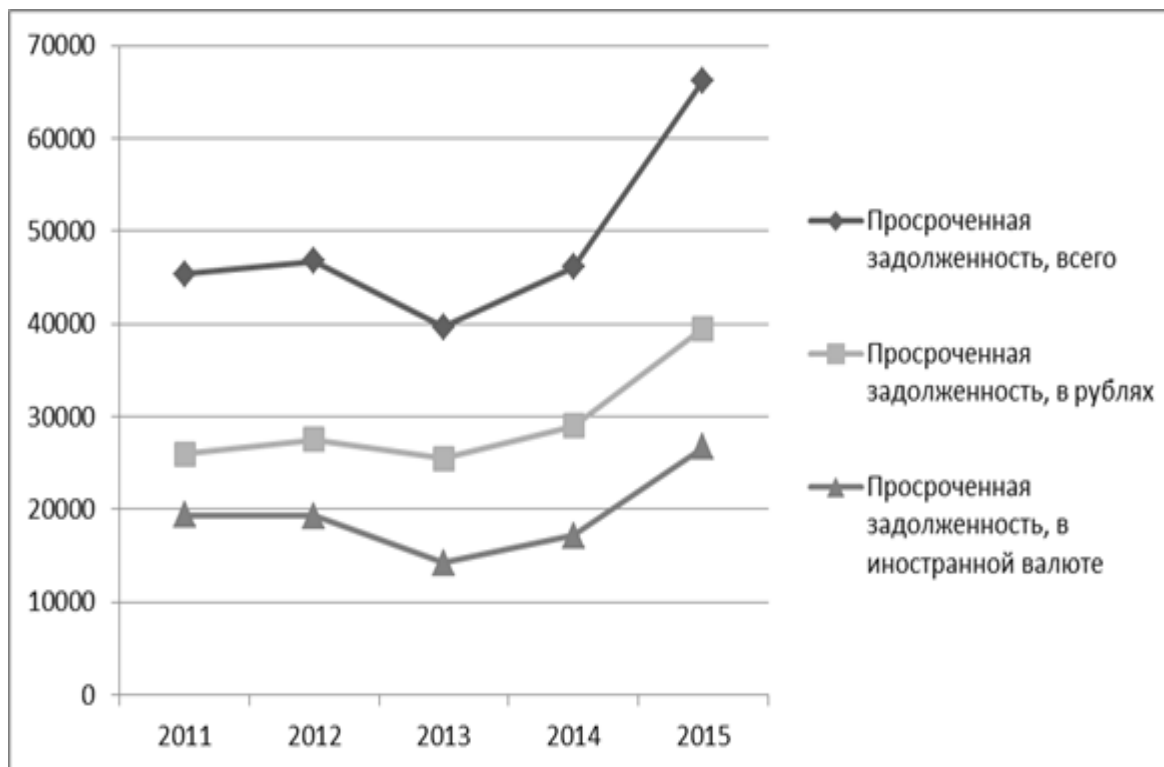
Рассмотрим динамику задолженности по ипотечным жилищным кредитам в разрезе федеральных округов РФ.

**Таблица 4 – Задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам, в разрезе федеральных округов Российской Федерации**

	Центральный ФО	Северо-западный ФО	Южный ФО	Северо-кавказский ФО	Приволжский ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальне-восточный ФО
2011	337455	141418	82601	22290	237510	214226	215374	63457
2012	508606	202369	118485	35585	339763	285961	287898	95678
2013	696766	276235	166978	51081	469804	368137	379549	128319
2014	951937	383644	234528	70827	640677	449126	486047	175044
2015	1078093	447278	257520	85372	732296	512727	535133	202194

Из представленных данных можно сделать вывод, что в каждом из федеральных округов прослеживается тенденция роста объема задолженности по ИЖК, как и в целом по стране.

На рисунке 8 представлена динамика просроченной задолженности по видам ипотечных кредитов.



**Рисунок 8 – Динамика просроченной задолженности по видам ипотечных кредитов в России, млн руб.**

Темпы роста просроченной задолженности физических лиц перед банками достигли своего рекордного показателя – в 2015 году она выросла на 30% по отношению к предыдущему году и составила 66,2 млрд руб. Увеличение объема просроченной задолженности связано с целым рядом факторов. Во-первых, это связано с резким снижением реально располагаемых доходов населения на фоне ухудшения макроэкономической ситуации – по итогам 2015 года, минус 2,8%. В связи с этим больше средств уходит на оплату товаров первой необходимости и меньше остается на погашение ранее взятого ипотечного кредита (рост потребительских цен с начала года составил 10,4%).

### Валютный курс

Также нельзя не принимать во внимание серьезные колебания курса валют и ослабление рубля. В первую очередь эта причина касается валютных заемщиков. Сейчас в долговом ипотечном портфеле на просрочку по кредитам, выданным в иностранной валюте, приходится 40%. Помимо этого, если говорить о причинах роста просроченной задолженности по ипотеке, нельзя не учитывать рост инфляции в России при стагнирующей заработной плате (по итогам 2015 года инфляция составила 12,9%).

**Таблица 5 – Распределение объема выданных ипотечных кредитов и просроченной задолженности с разбивкой по округам на 01.01.2016 г.**

Федеральные округа	Объем выданных ипотечных кредитов (%)	Объем просроченной ипотечной задолженности (%)
Центральный	23,2	36,5
Северо-Западный	11,9	8,3
Южный	7,5	6,3
Северо-Кавказский	2,4	2,5
Приволжский	25,2	15,5
Уральский	11,4	12,5
Сибирский	14,1	15,4
Дальневосточный	4,2	2,9
Крымский	-	-

Как показывает статистика, наибольший объем просроченной задолженности приходится именно на Центральный Федеральный округ, как округ, лидирующий по объему строительства, а также по количеству приезжих из других регионов. Кроме того, именно крупные города ЦФО ощутили кризисные влияния сильнее, чем остальные регионы (см. таб. 5). Регионом лидером по объему долга на 1 заемщика является Москва – 3,7 млн. рублей при ежемесячном платеже 43 тыс. рублей, на втором месте – Московская область – 3,2 млн. рублей при ежемесячном платеже около 41 тыс. рублей, на третьем – Чеченская Республика – 3,2 млн. рублей при ежемесячном платеже 30 тыс. рублей. При расчете данного показателя (статистика АИЖК), во внимание принимались как стоимость жилья на рынке, уровень доходов населения, так и срок кредитования.

### Заключение

Таким образом, основной причиной спада ипотечного кредитования является сложившаяся экономическая ситуация в стране: снижение реально располагаемых доходов населения, падение рубля по отношению к ведущим мировым валютам, высокий уровень инфляции – все это непосредственным образом повлияло на развитие рынка ипотечного кредитования. Также, повышение ключевой ставки в декабре 2014 с 10,5% до 17% заставило ряд банков отказаться от данного продукта.

Можно сделать вывод, что мировой финансовый кризис 2008 года оказал негативное влияние на экономическую ситуацию в России, в результате значительного оттока капитала произошло уменьшение ресурсной базы банков. Однако благодаря поддержке системы ипотечного кредитования со стороны государства ситуация на ипотечном рынке начала стабилизироваться, о чем свидетельствует рост доли ипотечного кредитования в объеме ВВП за период с 2009 по 2014 г. с 0,39 до 2,26 процента.

За период с 2011 по 2015 г. самый высокий уровень процентной ставки по выданным ипотечным кредитам сложился по итогам 2015 г. (13,35% по кредитам в рублях, 9,82% по кредитам в иностранной валюте).

За рассмотренный период мы наблюдаем тенденцию к росту задолженности по ипотечным жилищным кредитам. С 2011 по 2015 объем задолженности увеличился в 2,7 раза. Так же наблюдаются высокие темпы роста просроченной задолженности физических лиц перед

банками, которые достигли своего рекордного показателя – в 2015 году она выросла на 30% по отношению к предыдущему году.

Доля регионального распределения объема выданных ипотечных кредитов неравномерная по стране. По объему выданных в 2015 году ипотечных кредитов лидирует Приволжский ФО с долей 25,2%, на последнем месте Северо-Кавказский ФО – 2,4%.

Можно утверждать, что потенциал ипотечного жилищного кредитования в России используется далеко не полностью, в сравнении с зарубежными странами. Объемы выданных ипотечных жилищных кредитов росли на протяжении пяти последних лет, изменив эту тенденцию лишь в 2015 году. В ближайшие годы ожидается рост процентной ставки по данному виду кредита, что вызвано ростом риска невозврата кредитов и инфляционными процессами в стране. В долгосрочной перспективе рынок ипотеки очень зависит от реальных доходов населения.

## Библиография

1. Бойцова И.В., Орехов С.А. Анализ факторов спроса на рынке ипотечного кредитования // Транспортное дело России. 2013. № 6-2. С. 130-132.
2. Воронина Д.Д. Анализ динамики рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития. 2016. № 26. С. 136-139.
3. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2011 год. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2011.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2011.pdf)
4. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2012 год. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2012.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2012.pdf)
5. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2013 год. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2013.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2013.pdf)
6. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2014 год. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2014.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2014.pdf)
7. Годовой отчет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию за 2015 год. Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». URL: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2015.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2015.pdf)
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).
9. Золотарева Г.М. Анализ и оценка состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2014-2015 гг. // Политическое управление. 2015. №2. С. 41-50.
10. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России // Вопросы управления. 2015. №2 (14). С. 116-121.
11. Коростелева Т.С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования // Жилищные стратегии. 2014. Т. 1. №1. С. 25-44.
12. Коротаева Н.В., Радюкова Я.Ю., Черкашнев Р.Ю. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования: тенденции развития // Социально-экономические явления и процессы. 2015. №10. С. 69-78.
13. Куликов А.Г., Янин В.С. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы // Деньги и кредит. 2014. №2. С. 38-46.
14. Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <http://www.rosipoteka.ru/agency/analytics/quarterly/>
15. Официальный сайт Международного валютного фонда. URL: <http://www.imf.org/external/russian/>
16. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru>
17. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>
18. Русипотека. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. URL: <http://rusipoteka.ru/>
19. Статистический сборник (интернет-версия) №3 (2011-2015 гг.). Сведения о рынке жилищного (ипотечного) кредитования в России. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/stat/Stat\\_digest\\_mortgage\\_03.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf)
20. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 26.06.2016 г.)

## **The analysis of the current state of the market of mortgage housing lending in Russia**

### **Aleksandr S. Kokin**

Doctor of Economics,  
Professor of Finance and Credit departments,  
Institute of Economy and Entrepreneurship,  
Nizhniy Novgorod State National Research University named after N.I. Lobachevskii,  
603008, 37, Bol'shaya Pokrovskaya st., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: kokin@mail.ru

### **Il'ya M. Oskolkov**

PhD in Economics,  
Senior Lecturer of Finance and Credit department,  
Institute of Economy and Entrepreneurship,  
Nizhniy Novgorod State National Research University named after N.I. Lobachevskii,  
603008, 37, Bol'shaya Pokrovskaya st., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: oskolkoff.ilya@yandex.ru

### **Dar'ya S. Trofimova**

Graduate Student,  
Institute of Economy and Entrepreneurship,  
Nizhniy Novgorod State National Research University named after N.I. Lobachevskii,  
603008, 37, Bol'shaya Pokrovskaya st., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: trofim.d@list.ru

### **Ruslan R. Sitnikov**

Graduate Student,  
Institute of Economy and Entrepreneurship,  
Nizhniy Novgorod State National Research University named after N.I. Lobachevskii,  
603008, 37, Bol'shaya Pokrovskaya st., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: ruslan.sitnikov94@mail.ru

### **Abstract**

Object of research in work is the mortgage market of housing crediting in Russia. The research purpose set a task how amounts of the issued mortgage housing loans on the districts of the Russian Federation in terms of money, dynamics of weighted average interest rates, the weighted average terms and dynamics of debt are distributed. Methodology of a research were: Federal laws on a mortgage, the Civil code of the Russian Federation and also methods of statistical information processing on mortgage housing lending. As a result of a research data on how amounts of the issued mortgage housing loans on the districts of the Russian Federation in terms of money, dynamics of

weighted average interest rates, the loudspeaker of debt on districts are distributed are obtained. The analysis of results of a research of the mortgage housing loans showed that in recent years there was a serious recession on this type of loan. The economic country situation is a basic reason of recession of housing crediting: depreciation of the ruble in relation to the leading world currencies, decrease in really disposable incomes of the population of the country, the high rate of inflation and as a result of the high rate of inflation – increase in a key interest rate of the Central Bank of Russia and high interest rates of commercial banks.

### For citation

Kokin A.S., Oskolkov I.M., Trofimova D.S., Sitnikov R.R. (2018) Analiz sovremennogo sostoyaniya rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii [The analysis of the current state of the market of mortgage housing lending in Russia]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 8 (5A), pp. 127-142.

### Keywords

Mortgage loans, market of mortgage loans, financial market, gross domestic product, economics.

## References

1. Boitsova I.V., Orekhov S.A. (2013) Analiz faktorov sprosa na rynke ipotechnogo kreditovaniya [Analysis of demand factors in the mortgage lending market]. *Transportnoe delo Rossii* [Transport business of Russia], 6-2, pp.130-132.
2. *Federal'nyi zakon «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» ot 16 iyulya 1998 g. № 102-FZ (v red. ot 26.06.2016 g.)* [The Federal Law "On Mortgage (Pledge of Real Estate)" of July 16, 1998, No. 102-FZ (as amended on June 26, 2016)].
3. *Godovoi otchet Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu za 2011 god. Ofitsial'nyi sait OAO «Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu»* [Annual report of the Agency for Housing Mortgage Lending for 2011. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2011.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2011.pdf) [Accessed 03/03/2018]
4. *Godovoi otchet Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu za 2012 god. Ofitsial'nyi sait OAO «Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu»* [Annual report of the Agency for Housing Mortgage Lending for 2012. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2012.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2012.pdf) [Accessed 03/03/2018]
5. *Godovoi otchet Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu za 2013 god. Ofitsial'nyi sait OAO «Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu»* [Annual report of the Agency for Housing Mortgage Lending for 2013. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2013.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2013.pdf) [Accessed 03/03/2018]
6. *Godovoi otchet Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu za 2014 god. Ofitsial'nyi sait OAO «Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu»* [Annual report of the Agency for Housing Mortgage Lending for 2014. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending.]. Available at: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2014.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2014.pdf) [Accessed 03/03/2018]
7. *Godovoi otchet Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu za 2015 god. Ofitsial'nyi sait OAO «Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu»* [Annual report of the Agency for Housing Mortgage Lending for 2015. The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual\\_report\\_2015.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/annual_report_2015.pdf) [Accessed 03/03/2018]
8. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 31.01.2016)* [Civil Code of the Russian Federation of 30.11.1994 N 51-FZ (as amended on January 31, 2016).].
9. Koroleva A.M. (2015) Sovremennoe sostoyanie i perspektivy upravleniya rynkom ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [The Current State and Prospects of Management of the Mortgage Lending Market in Russia]. *Voprosy upravleniya* [Management Issues], 2 (14), pp. 116-121.
10. Korosteleva T.S. (2014) Rossiiskii rynek zhil'ya i ipotechnogo kreditovaniya v 2014 godu: sostoyanie, problemy i mekhanizmy gosudarstvennogo regulirovaniya [The Russian housing and mortgage market in 2014: the state, problems and mechanisms of state regulation]. *Zhilishchnye strategii* [Housing strategies.], 1, 1, pp. 25-44.

11. Korotaeva N.V., Radyukova Ya.Yu., Cherkashnev R.Yu. (2015) Analiz sovremennogo sostoyaniya rynka ipotechnogo kreditovaniya: tendentsii razvitiya [Analysis of the current state of the mortgage lending market: development trends]. *Sotsial'no-ekonomicheskie yavleniya i protsessy* [Socio-economic phenomena and processes], 10, pp. 69-78.
12. Kulikov A.G., Yanin V.S. (2014) Razvitie ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii: voprosy radikal'nogo obnoveniya metodologicheskoi bazy [Development of mortgage housing loans in Russia: issues of a radical renewal of the methodological base]. *Den'gi i kredit* [Money and credit], 2, pp. 38-46.
13. *Ofitsial'nyi sait Agentstva po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu* [The official website of the Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: <http://www.rosipoteka.ru/ru/agency/analytics/quarterly/> [Accessed 03/03/2018]
14. *Ofitsial'nyi sait Mezhdunarodnogo valyutnogo fonda* [Official website of the International Monetary Fund]. Available at: <http://www.imf.org/external/russian/> [Accessed 03/03/2018]
15. *Ofitsial'nyi sait Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki* [Official website of the Federal State Statistics Service]. Available at: <http://www.gks.ru> [Accessed 03/03/2018]
16. *Ofitsial'nyi sait Tsentral'nogo banka Rossiiskoi Federatsii* [Official site of the Central Bank of the Russian Federation]. Available at: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> [Accessed 03/03/2018]
17. *Rusipoteka. Analiticheskii Tsentr po ipotechnomu kreditovaniyu i sek'yuritizatsii* [Rusipoteka. Analytical Center for Mortgage Lending and securitization]. Available at: <http://rusipoteka.ru/> [Accessed 03/03/2018]
18. *Statisticheskii sbornik (internet-versiya) №3 (2011-2015 gg.). Svedeniya o rynke zhilishchnogo (ipotechnogo) kreditovaniya v Rossii* [Statistical compilation (Internet version) №3 (2011-2015). Information about the market of housing (mortgage) crediting in Russia]. Available at: [http://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/stat/Stat\\_digest\\_mortgage\\_03.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf) [Accessed 03/03/2018]
19. Voronina D.D. (2016) Analiz dinamiki rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossiiskoi Federatsii [Analysis of the dynamics of the mortgage lending market in the Russian Federation]. *Ekonomika i upravlenie v XXI veke: tendentsii razvitiya* [Economics and management in the 21st century: development trends], 26, pp. 136-139.
20. Zolotareva G.M. (2015) Analiz i otsenka sostoyaniya rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii v 2014-2015 gg. [Analysis and assessment of the mortgage lending market in Russia in 2014-2015]. *Politicheskoe upravlenie* [Political management], 2, pp. 41-50.